COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

3 septembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Communiqué annuel : Résultats annuels 2014/2015

- **La juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap du milliard € au 30 juin 2015, grâce aux 17 sites de logement de seniors entrés dans le portefeuille pendant l'exercice**

- **Le logement des seniors représente désormais plus de 70 % du portefeuille**

- **La part de l'Allemagne dans le portefeuille dépasse 100 millions €, et atteint 12 %**

- **Taux d'occupation au 30 juin 2015 : 97,9 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 78,3 % pour les immeubles à appartements meublés (ne représentant plus que 7% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)**

- **Revenus locatifs en hausse de 23 % par rapport au 30 juin 2014**

- **Résultat hors IAS 39 et IAS 40 en hausse de 26 % par rapport au 30 juin 2014**

- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 19 millions € (dont 15 millions €, soit +1,5 %, concernant les immeubles de placement en exploitation) prise en résultat sur l'exercice**

- **Taux d'endettement de 37 % au 30 juin 2015, en forte diminution à la suite de l'augmentation de capital de 153 millions € clôturée avec succès en juin 2015**

- **Proposition de distribuer un dividende brut de 2,00 € par action, représentant un pay-out ratio statutaire de 86 %**

- **Nouveau logo et nouvelle signature**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

3 septembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2014/2015

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule autour des deux tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges, a continué à lui valoir tout au long de son dixième exercice social (2014/2015) la confiance du marché, comme le démontrent :

- l'approbation unanime par les actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire en octobre 2014 du changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique ;
- le dividende optionnel, qui a connu un grand succès en novembre 2014, les actionnaires ayant opté, pour près des deux tiers de leurs actions, pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces ;
- les actions émises lors des acquisitions par scission partielle de décembre 2014, qui ont fait l'objet d'un placement privé rapide, assorti d'une faible décote, auprès d'investisseurs belges et internationaux ;
- les financements additionnels conclus au premier semestre, pour un montant de plus de 170 millions € ;
- et enfin, l'augmentation de capital en espèces de 153 millions € clôturée avec succès dans les derniers jours de l'exercice (le 29 juin 2015), en dépit d'un climat boursier particulièrement chahuté en Europe (dû à la crise grecque) pendant toute la durée de l'offre publique.

Aedifica a récemment réalisé une série impressionnante de nouveaux investissements, exclusivement dans le secteur du logement des seniors, qui constitue son principal axe de développement. Ce sont ainsi pas moins de 17 immeubles qui ont rejoint son patrimoine belge et allemand au cours du seul exercice 2014/2015 (sans même compter ici les extensions, redéveloppements etc.), portant à près de 70 le nombre de sites de logement des seniors. La juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap du milliard € pour s'établir à 1.005 millions €, ce qui représente une croissance de 220 millions € (ou encore de 28 %) en un an.

Vu le faible niveau du taux d'endettement consolidé (37 %), conséquence du succès de l'augmentation de capital de juin 2015, la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et donc poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier au cours de ses dix premiers exercices. De nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont en effet actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne, et des contacts préliminaires ont été établis dans d'autres pays voisins. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future de la Société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la Société qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Le pipeline actuel de projets de ce type représente un budget cumulé de 138 millions € d'engagements, à réaliser sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue, dans le climat économique instable que l'on connaît, à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- du logement des seniors, qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (71 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation), de revenus locatifs (68 %) et de résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (87 %) ;
- des immeubles à appartements (qui représentent 22 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) ; ou
- des hôtels (qui, pour rappel, ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique représentant à peine 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation).

Aedifica continue à améliorer la performance de la gestion de son portefeuille, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs en hausse de 23 %, par une marge d'exploitation en hausse à 78 % et par des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 25,5 millions € (contre 20,3 millions € au 30 juin 2014), en croissance de 26 %, ou encore 2,39 € par action (contre 2,05 € par action au 30 juin 2014). Ce résultat (absolu et par action) est fortement supérieur au budget initial pour l'exercice 2014/2015 publié dans le rapport financier annuel 2013/2014, et parfaitement en ligne avec les prévisions pour l'exercice 2014/2015 publiées dans la note d'opération de l'augmentation de capital de juin dernier.

Par ailleurs, parmi les indicateurs habituels qui n'ont pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, seule la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts) est perceptible en millions € et mérite d'être mentionnée ici : elle a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de plus de 19 millions € prise en résultat.

Par conséquent, le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 45 millions € (contre 21 millions € en 2013/2014).

Compte tenu de la marche des affaires sur le 1er semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché, le conseil d'administration avait, à l'occasion du rapport financier semestriel de février dernier, revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours (qui étaient initialement de 1,93 € par action), et les avait établies à 2,00 € brut par action. Ceci avait ensuite été confirmé dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin dernier, et le coupon représentant le dividende a par conséquent déjà été détaché le 10 juin 2015. Compte tenu de la concordance entre les prévisions et la performance réelle d'Aedifica pour la totalité de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 2,00 € par action, en augmentation de 5 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent.

Pour 2015/2016, dans l'environnement instable que le monde connaît, le conseil d'administration table sur un dividende en progression, à 2,05 € brut par action, comme détaillé dans la note d'opération susmentionnée.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

3 septembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Pour conclure le dixième exercice social tout en introduisant les nouvelles perspectives qui s'offrent à la Société, le conseil d'administration est ravi de pouvoir dévoiler dans le présent communiqué de presse la nouvelle version du logo d'Aedifica et de sa signature : la « skyline » du premier logo a été rajeunie, et la signature « The urban way to live » s'est muée en « Housing with care », afin de mieux refléter la stratégie et la force d'Aedifica, à savoir la combinaison de logement et de soins.

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2015

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2015

L'événement le plus marquant de l'exercice est sans conteste l'augmentation de capital réalisée à la fin de l'exercice 2014/2015. Le 11 juin 2015, Aedifica a en effet lancé une augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut de 153 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux en augmentant ses capitaux propres afin de poursuivre la stratégie de croissance de son portefeuille immobilier, tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %. La SIR a ainsi émis le 29 juin 2015 3.121.318 nouvelles actions à un prix de souscription de 49,00 € par action, soit 152.944.582 € (prime d'émission comprise). Ces nouvelles actions ont été admises à la cotation le même jour et participeront au résultat de l'exercice 2015/2016.

A la clôture des marchés le 30 juin 2015, la capitalisation boursière de la société s'élevait à environ 706 millions € (contre 508 millions € le 30 juin 2014).

Dans la foulée de cette augmentation de capital, Aedifica a déjà annoncé deux nouveaux investissements dans le secteur du logement des seniors (voir section 2.2. ci-dessous).

Les investissements de l'exercice sont détaillés ci-dessous en sections 2.1.1, 2.1.2. et 2.1.3.

Residentie Sporenpark

2.1.1. Acquisitions en Belgique

- Portefeuille Oase (Province du Brabant flamand)

Pour rappel, le 12 juin 2014, Aedifica a annoncé un accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand, dont le site de Binkom qui a été acquis à la même date.

Le 10 juillet et le 29 août 2014, Aedifica a acquis les sociétés Woon & Zorg Vg Aarschot SPRL et Woon & Zorg Vg Tienen SPRL (entretemps absorbées par Aedifica), propriétaires des sites d'Aarschot (164 unités, répartis entre une maison de repos de 120 lits et un immeuble de résidence-services de 44 appartements) et de Tirlemont (178 unités, dont 129 lits de maison de repos et 49 appartements de résidence-services). La valeur conventionnelle brute des deux sites (réceptionnés en juillet et août 2014) est d'environ 44 millions € (hors terrain à Tirlemont déjà acquis le 30 juin 2014). Les maisons de repos sont exploitées sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans, tandis que les résidence-services le sont dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 %. Ils contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »). La cession de certains appartements de résidence-services, dans le cas présent, considérés par la Société comme des actifs non stratégiques, a débuté au cours du premier trimestre 2014/2015. Au 30 juin 2015, les 44 appartements de résidence-services ont été cédés pour le site d'Aarschot et 39 cessions (sur les 49 appartements de résidence-services) ont déjà été réalisées pour le site de Tirlemont. La valeur des appartements encore à céder s'élève à moins de 2 millions €.

- Maisons de repos De Notelaar (Province d'Anvers) et Overbeke (Province de Flandre-Orientale)

Le 4 décembre 2014, Aedifica a réalisé l'acquisition (via la scission partielle de la SA La Réserve Invest et via l'acquisition des sociétés Krentzen SPRL – entretemps absorbée par Aedifica - et Overbeke SPRL) de deux maisons de repos (De Notelaar située à Olen dans la Province d'Anvers totalisant 94 unités, et Overbeke située à Wetteren dans la Province de Flandre-Orientale totalisant 113 unités). Les immeubles ont été réceptionnés fin 2012 et sont exploités par Armonea sur base de contrats à long terme triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 29 millions €.

- Portefeuille Vulpia (Province d'Anvers, Province du Limbourg et Province de Liège)

Le 11 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature de l'accord de principe pour l'acquisition de quatre sites de logement des seniors existants ou à construire répartis dans trois provinces belge. Parmi les quatre sites, la maison de repos Halmolen (Halle-Zoersel, Province d'Anvers, 140 unités) a été acquise le même jour et les sites Villa Temporis (Hasselt, Province du Limbourg, 40 unités) et La Ferme Blanche (Remicourt, Province de Liège, 61 unités) sont entrés dans le portefeuille consolidé le 18 décembre 2014 via l'acquisition des sociétés Villa Temporis SCRL et Michri SA. Ces sites sont exploités sur base d'emphytéoses triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net des trois sites est estimé à moins de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 27 millions €. Des projets d'extension et de rénovation sont prévus pour les sites Villa Temporis et La Ferme Blanche pour porter leur capacité à respectivement 103 et 90 unités.

Le quatrième site fait l'objet d'une convention sous conditions suspensives conclue le 18 décembre 2014 pour l'acquisition future (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société RL Invest SA, propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos Leopoldspark (Leopoldsburg, Province du Limbourg), qui totalisera 150 unités. La valeur conventionnelle

totale du site après travaux s'élèvera à environ 20 millions € avec un rendement initial triple net estimé à moins de 6 %.

Ce portefeuille d'une capacité actuelle de 241 unités résidentielles pourra à terme, après réalisation des projets, comporter 483 unités.

2.1.2. Acquisitions en Allemagne

Service-Residenz Schloss Bensberg

- 8 maisons de repos (Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Basse-Saxe)

Le 16 décembre 2014, Aedifica a acquis le contrôle de trois sociétés (Aedifica Luxemburg I, II et III SARL) propriétaires de huit maisons de repos situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et en Basse-Saxe (en Allemagne) totalisant 642 lits. Toutes les maisons de repos sont des constructions récentes qui ont été érigées entre 2009 et 2011. Les contrats de location prennent la forme de baux à long terme non résiliables d'une durée de 25 ans. Il s'agit de baux de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Aedifica bénéficie néanmoins d'une garantie triple net de 10 ans pour l'entretien des immeubles. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle de plus de 60 millions €. Les huit sites contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »).

- Complexe d'appartements de résidence-services Service-Residenz Schloss Bensberg (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 17 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature devant notaire de l'achat d'un complexe d'appartements de résidence-services en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (en Allemagne). Cet acte était

soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ayant été levées en 2015, le prix d'acquisition a été payé et la jouissance des immeubles a été acquise par Aedifica SA avec effet au 1er mars 2015. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

Le complexe est composé de 87 appartements, 8 surfaces commerciales dont une piscine, et 99 parkings souterrains.

Les immeubles qui ont été acquis par Aedifica font l'objet de deux baux, à savoir :

- Un bail de 7 ans fixe (avec une clause de prolongation de 5 ans) conclu avec le vendeur du site, l'assureur AachenMünchener Lebensversicherung : ce bail concerne 18 appartements. Ils sont loués par AachenMünchener afin de loger ses employés pendant leur séjour dans son centre de formation établi sur le site.
- Un bail de 25 ans fixe avec Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM ») : ce bail concerne tous les immeubles (à l'exception des 18 appartements loués à AachenMünchener) exploités par SBM en tant que « résidences-services » destinées aux personnes âgées. SBM sous-loue les appartements et les commerces aux occupants. Il est prévu que le bail de SBM intègre les appartements loués à AachenMünchener, au cas où le bail concernant ces derniers devait prendre fin.

Le rendement locatif initial attendu du complexe s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 14 millions €.

2.1.3. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

- Maison de repos Eyckenborch (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Eyckenborch à Gooik ont été achevés au cours du premier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 142 résidents, contre 78 avant les travaux.

- Immeuble de résidence-services Klein Veldeken (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux d'extension l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse ont été achevés au cours du deuxième trimestre 2014/2015. Le site, dont l'exploitation a été transférée à un opérateur spécialisé, a désormais une capacité de 58 unités, contre 41 avant les travaux.

- Maison de repos Residentie Sporenpark (Province de Limbourg, Belgique)

Le 28 avril 2015, Aedifica a annoncé la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark à Beringen (province du Limbourg).
Residentie Sporenpark comprend 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services. Le site est exploité par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le montant d'investissement s'est élevé à environ 17 millions € (y compris terrain), générant un rendement locatif initial triple net d'environ 6 %.

Pour rappel, la construction de Residentie Sporenpark a débuté en 2013, comme annoncé dans le communiqué de presse du 18 décembre 2012, et s'inscrit dans un projet plus vaste, dénommé be-MINE,

situé sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn. Ce projet vise le redéveloppement touristique et récréatif du site par l'association équilibrée de plusieurs fonctions urbaines comme le logement, le travail et le shopping. Le projet de quartier résidentiel Houtpark regroupe des logements variés : des maisons unifamiliales, des appartements, une maison de repos et des appartements de résidence-services. Aedifica est ravie d'avoir pu participer à ce projet ambitieux par le développement de Residentie Sporenpark.

- Maison de repos 't Hoge (Province de Flandre-Occidentale, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos 't Hoge à Courtrai ont été achevés au cours du dernier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 79 résidents, contre 62 avant les travaux.

2.1.4. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Salve (redéveloppement et rénovation d'une maison de repos à Brasschaat) ;
- Helianthus (extension d'une maison de repos à Melle) ;
- Marie-Louise (rénovation et reconversion en appartements de résidence-services à Wemmel) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos à Hasselt) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen) ;
- Op Haanven (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert) ;
- 't Hoge (phase II, extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Leopoldspark (construction d'une maison de repos à Leopoldsburg) ;
- Oase Aarschot Poortvelden (construction d'une maison de repos à Aarschot) ;
- Oase Glabbeek (construction d'une maison de repos à Glabbeek).

2.1.5. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2014/2015 :

- Renouvellement (15 millions €) et extension (15 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par BNP Paribas Fortis qui devait échoir le 26 août 2014 (déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2013/2014) ;
- Entrée en vigueur d'une ligne de crédit bilatérale fournie par KBC (12 millions €) ;
- Remboursement anticipé d'une ligne de crédit fournie par BfS (5 millions €) ;
- Renouvellement (2 x 25 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par ING qui devait échoir le 11 avril 2015 ;
- Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par la Banque Européenne du Crédit Mutuel ;
- Nouvelles lignes de crédit bilatérales de 2 x 25 millions € fournies par Belfius ;
- Conclusion le 30 juin 2015 de la reprise (avec effet au 23 juillet 2015) par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE ») du crédit de 25 millions € fourni par Bayerische Landesbank.

Compte tenu des éléments ci-dessus, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

2015/2016 :	85
2016/2017 :	150
2017/2018 :	92
2018/2019 :	102
2019/2020 :	80
2020/2021 :	2
2021/2022 :	25
> 2022/2023 :	14
Lignes en place au 30 juin 2015 :	**550**

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses banques.

2.1.6. Autres événements

- Cession de l'immeuble semi-industriel Bara (Bruxelles, Belgique)

Le 12 février 2015, l'immeuble semi-industriel Bara, présenté au 31 décembre 2014 parmi les actifs détenus en vue de la vente, a effectivement été cédé, pour un prix de l'ordre de 0,6 million €. Cette cession a généré une plus-value nette de plus de 50 % par rapport à la dernière juste valeur déterminée par l'expert indépendant de la Société.

- Obtention du statut de société immobilière réglementée publique (SIR)

Le 1er septembre 2014, la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Aedifica, sous certaines conditions suspensives, en tant que société immobilière réglementée (« SIR publique »), conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »).

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui s'est tenue le 17 octobre 2014, a approuvé de manière unanime le changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique conformément à la Loi SIR.

Comme aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts et l'agrément par la FSMA étaient soumis ont dès lors été remplies, Aedifica revêt depuis le 17 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Aedifica se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permet de poursuivre l'exercice de ses activités dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

- Renforcement de l'équipe

Afin de soutenir la croissance du Groupe, Aedifica a récemment renforcé son équipe en créant une nouvelle fonction de Chief Operating Officer (« COO »), et une nouvelle fonction de Chief Legal Officer (« CLO »).

- Nouvelle filiale en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH

Aedifica dispose depuis le 1er janvier 2015 d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH. Elle conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne. Par le biais de cette nouvelle filiale, Aedifica étend sensiblement tant sa capacité opérationnelle que sa présence sur le marché allemand.

- Dividende optionnel 2013/2014

Le 24 octobre 2014, le conseil d'administration d'Aedifica a pour la première fois décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2013/2014 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 48,45 € par l'apport de 30 coupons n° 12 de 1,6150 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté pour environ 64 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 11 millions €.

- Scission partielle

Le 4 décembre 2014, l'assemblée générale extraordinaire d'Aedifica a approuvé la scission partielle de la SA La Réserve Invest par voie de transfert d'une partie de son patrimoine à la Société. Ceci a conduit à une augmentation du capital d'environ 23 millions € et à l'entrée dans le portefeuille de la Société des deux maisons de repos à Olen et Wetteren (voir section 2.1.1 ci-dessus).

A l'initiative de leur détenteur, les actions créées à cette occasion ont ensuite fait l'objet d'un placement privé rapide auprès d'investisseurs belges et internationaux, assorti d'une décote de 3,1% par rapport au cours de clôture du 4 décembre 2014.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2015

- Maison de repos Résidence de La Houssière (province du Hainaut, Belgique)

Le 2 juillet 2015, Aedifica a annoncé l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de La Houssière à Braine-le-Comte (Belgique). La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons (Province du Hainaut, Belgique). La maison de repos comprend actuellement 94 lits agréés. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans. La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans qui sera accordée à Résidence de la Houssière SA. Cette transaction se réalisera en deux phases :

- Acquisition de 100 % des actions de la SA La Croix Huart (le 2 juillet 2015), nue-propriétaire du terrain sur lequel un droit de superficie est constitué ;
- Transfert de la propriété de l'immeuble à la SA La Croix Huart suite à la fin du droit de superficie (le 31 décembre 2015).

- Résidence-services Senior Flandria (Province de Flandre-Occidentale, Belgique)

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniale Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique). Patrimoniale Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est situé la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale (Belgique) qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,…). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2015

3.1. Patrimoine au 30 juin 2015

Durant l'exercice (1er juillet 2014 – 30 juin 2015), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 218 millions €, passant d'une juste valeur de 766 millions € à 983 millions € (soit 1.005 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement de 22 millions € et les actifs détenus en vue de la vente de 2 millions €). Cette croissance (de 28 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.3. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+14,5 millions € ou +1,5 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +13,3 millions €, ou +2,0 % ;
- immeubles à appartements : +1,1 million €, ou +0,5 % ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, ou +0,2 %.

Au 30 juin 2015, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale de 479.000 m², constitués principalement de :

- 68 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.492 résidents ;
- 865 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (sur base de la juste valeur) :

- 71 % logement des seniors ;
- 22 % immeubles à appartements ;
- 7 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 88 % en Belgique, dont :
  - 46 % en Flandre ;
  - 30 % à Bruxelles ;
  - 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation[1] pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 97,9 % au 30 juin 2015. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,6 % au 30 juin 2014).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 78,3 % sur l'exercice 2014/2015, en légère hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2013/2014 (78,0%)

[1] Le taux d'occupation se calcule comme suit :
- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.

et par rapport au dernier taux d'occupation publié (76,8 % au 31 mars 2015). La performance de la partie meublée du portefeuille est commentée en section 3.2. ci-dessous.

Le **taux d'occupation global**[2] du portefeuille a atteint 98 % au 30 juin 2015.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2014 (19 ans). Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

30 juin 2015

Patrimoine (x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements		Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	696.272	214.461		72.696	**983.429**	21.734	**1.005.163**
Loyers contractuels annuels	41.038	11.866	*	4.538	**57.442**	-	**-**
Rendement brut (%) **	5,9%	5,4%		6,2%	**5,8%**	-	**-**

30 juin 2014

Patrimoine (x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements		Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	482.401	210.128		73.260	**765.789**	19.191	**784.980**
Loyers contractuels annuels	28.725	12.425	*	4.564	**45.714**	-	**-**
Rendement brut (%) **	6,0%	5,8%		6,2%	**5,9%**	-	**-**

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.
** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.
*** Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

[2] Taux calculé selon la méthodologie EPRA.

3.2. Résultats consolidés[3]

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Revenus locatifs	49.903	40.675
Charges relatives à la location	-50	-62
Résultat locatif net	49.853	40.613
Charges opérationnelles*	-10.831	-9.192
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.022	31.421
*Marge d'exploitation** %*	*78%*	*77%*
Résultat financier hors IAS 39	-13.148	-10.965
Impôts	-376	-141
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	**25.498**	**20.315**
Dénominateur (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	**2,39**	**2,05**
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	25.498	20.315
Impact IAS 39: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	374	-2.990
Impact IAS 40: variation de la juste valeur des immeubles de placement	19.259	3.816
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	428	0
Impact IAS 40: impôts différés	-395	244
Ecart d'arrondi	1	0
Résultat net (part du groupe)	**45.165**	**21.385**
Dénominateur (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	**4,24**	**2,16**

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 23 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 49,9 millions €, conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+9,2 millions €, soit +22,7 %, ou -0,8 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +9,5 millions €, soit +38,7 % (ou +0,5 % à périmètre constant) ;
- Immeubles à appartements: -0,1 million €, soit -1,1 % (ou -2,0 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : -0,1 million €, soit -3,5 % (ou -3,5 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+38,7 % à périmètre variable et +0,5 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 68 % du chiffre d'affaires et près de 87 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de la société.

[3] Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Pour les appartements, la très légère diminution des revenus locatifs est due aux appartements meublés qui subissent l'amplification de la volatilité sur leur marché (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, et à la conjonction de plusieurs facteurs internes, comme :

- la modification de la politique commerciale visant à éviter graduellement les locations de moins de 3 mois,
- le fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés,
- les reconversions d'appartements meublés en appartements non meublés (un appartement non meublé générant par définition des revenus locatifs bruts inférieurs à ceux d'un appartement meublé).

Pour les hôtels, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent notamment des réductions de loyers consenties au cours des exercices précédents afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le résultat locatif net atteint 49,9 millions € (+23 % par rapport au 30 juin 2014).

Le **résultat immobilier** atteint 48,3 millions € (30 juin 2014 : 39,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 44,1 millions € (30 juin 2014 : 35,6 millions €), soit une marge opérationnelle de 89 % (30 juin 2014 : 88%).

Après déduction des frais généraux de 5,4 millions € (30 juin 2014 : 4,2 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 24 % à 39,0 millions € (30 juin 2014 : 31,4 millions €), représentant une marge d'exploitation de 78 % (30 juin 2014 : 77 %). Tant le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille que la marge d'exploitation sont conformes aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » en vigueur pour le Groupe depuis le 1er juillet 2014 a eu pour effet la prise en résultat au cours de la période d'une charge nette non-récurrente de 0,4 million € (charge supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », produit supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », charge supplémentaire de 0,4 million € sur la ligne « XIII. Autres charges immobilières »). Ceci résulte de la reconnaissance de taxes immobilières qui étaient précédemment étalées dans le temps (prises en résultat prorata temporis sur l'exercice comptable), et qui sont désormais reconnues en une fois pour la totalité de l'année civile. La Société ayant un exercice à cheval sur deux années civiles, le compte de résultats 2014/2015 comporte donc exceptionnellement l'effet net de 18 mois de taxes immobilières (6 mois relatives à l'année civile 2014 et 12 mois relatives à l'année civile 2015).

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée ci-dessous :

	30 juin 2015				
Résultat sectoriel (x 1.000 €)	**Logement des seniors**	**Immeubles à appartements**	**Hôtels et autres**	**Non-alloué et inter-sectoriel**	**Total**
Revenus locatifs	34.082	11.949	3.986	-114	**49.903**
Résultat locatif net	34.081	11.900	3.986	-114	**49.853**
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	33.870	6.944	3.949	-5.741	**39.022**

	30 juin 2014				
Résultat sectoriel (x 1.000 €)	**Logement des seniors**	**Immeubles à appartements**	**Hôtels et autres**	**Non-alloué et inter-sectoriel**	**Total**
Revenus locatifs	24.566	12.084	4.132	-107	**40.675**
Résultat locatif net	24.565	12.024	4.132	-108	**40.613**
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	24.546	7.136	4.092	-4.353	**31.421**

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 12,8 millions € (30 juin 2014 : 11,1 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (3,0 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est bien inférieur à celui de l'exercice 2013/2014 (4,0%). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les produits non-récurrents de 0,4 million €[4], à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 13,1 millions € (30 juin 2014: 11,0 millions €, comprenant des produits non-récurrents de 0,6 million €[5], conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 0,4 million € ; 30 juin 2014 : charge de 0,1 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont conformes aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 25,5 millions € (30 juin 2014: 20,3 millions €), soit 2,39 € par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2014: 2,05 € par action). Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015 et dépasse de 15 % le budget qui avait initialement été établi pour 2014/2015 dans le rapport de gestion consolidé 2013/2014.

[4] Ils représentent l'indemnité perçue par Aedifica lors de la scission partielle du 4 décembre 2014 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2014/2015 aux nouvelles actions émises ce jour-là.

[5] Ils provenaient des deux apports en nature des 12 et 30 juin 2014, et représentaient le dividende attendu pour la période du 1er juillet 2013 jusqu'à la veille de la date d'apport pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2014 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2015) prise en résultat a été de + 1,5 %, soit +14,5 millions € (30 juin 2014 : + 0,75 % ou + 5,7 millions €). Une variation de juste valeur de +4,7 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -1,8 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 19,3 millions € (contre +3,8 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (0,4 million €, sans montant comparable au 30 juin 2014) sont aussi considérées ici.

- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales acquises en décembre 2014), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. L'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) pris en résultat au 30 juin 2015 représente un produit de 0,4 million € (30 juin 2014 : charge de 3,0 millions €).

- Les **impôts différés** (une charge de 0,4 million € au 30 juin 2015 et un produit de 0,2 million € au 30 juin 2014) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors IAS 39 et IAS 40.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 45,2 millions € (30 juin 2014 : 21,4 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 4,24 € (30 juin 2014 : 2,16 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 25,4 millions € (30 juin 2014 : 20,4 millions €), en augmentation de 25 %. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,33 € par action (30 juin 2014 : 1,99 € par action).

3.3. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Immeubles de placement (juste valeur)**	1.005.163	784.980
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	14.073	9.678
Autres actifs	1.048	65
Total des actifs	**1.020.284**	**794.723**
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	636.193	435.278
Impact IAS 39*	-37.923	-38.203
Capitaux propres	598.270	397.075
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	377.216	356.820
Autres passifs	44.798	40.828
Total des capitaux propres et du passif	**1.020.284**	**794.723**
Taux d'endettement (%)	*37,0%*	*44,9%*

* Juste valeur des instruments de couverture.
** y compris les actifs détenus en vue de la vente.

Au 30 juin 2015, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2014 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants) pour un montant de 1.005 millions € (30 juin 2014 : 785 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente (30 juin 2015 : 983 millions € ; 30 juin 2014 : 766 millions €), en augmentation de 218 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 185 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus), pour 15 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.6. ci-dessus), pour 30 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.3. ci-dessus) et pour 15 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2015 : 22 millions € ; 30 juin 2014 : 19 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.4. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en annexe 4.

Les **« autres actifs repris dans le taux d'endettement »** représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2014 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 371 millions € au 30 juin 2015 (30 juin 2014 : 270 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2015 s'élève quant à elle à 151 millions € (30 juin 2014 : 65 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 636 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2014 : 435 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été payé, en novembre 2014) ;
- ou à 598 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2014 : 397 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été payé, en novembre 2014).

Au 30 juin 2015, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 377 millions € (30 juin 2014 : 357 millions €), dont 367 millions € (30 juin 2014 : 346 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 37,0 % au niveau consolidé (30 juin 2014 : 44,9 %) et 36,9 % au niveau statutaire (30 juin 2014 : 44,6 %) en forte diminution sous l'effet de l'augmentation de capital de juin 2015. Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 285 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 815 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 43 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 234 millions € à actif constant, 585 millions € à actif variable et -38 %.

Les **autres passifs de** 45 millions € (30 juin 2014 : 41 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2015 : 38 millions € ; 30 juin 2014 : 38 millions €).

3.4. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2013/2014 en novembre 2014[6], l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 45,29 € au 30 juin 2015 contre 40,57 € par action au 30 juin 2014.

Pour comparer l'actif net au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n° 14 qui a eu lieu le 10 juin 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital du 29 juin 2015.

Actif net par action (en €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2013/2014, hors IAS 39	45,29	40,57
Impact IAS 39	-2,70	-3,73
Actif net après répartition du dividende 2013/2014	42,59	36,84
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	**14.045.931**	**10.249.083**

Nombre d'actions	30 juin 2015	30 juin 2014
Nombre d'actions en circulation*	14.045.931	10.249.083
Nombre total d'actions	14.045.931	10.249.117
Nombre total d'actions cotées en bourse	14.045.931	10.162.165
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Nombre de droits au dividende**	10.924.613	10.249.083

* Après déduction des actions propres.
** Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

[6] Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,74 € par action du 30 juin 2014 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2014, et doit donc être corrigé de 1,90 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2015. Ce montant correspond au montant total du dividende (19 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014 (10.249.083).

4. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités du Groupe.

Dans le climat économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur le segment du logement des seniors en Europe de l'Ouest, en combinaison avec la diversification de ses investissements, tant dans le secteur du logement des seniors que dans le secteur des immeubles à appartements dans les grandes villes belges lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture.

- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.

- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.

- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 550 millions € dont seuls 85 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2015/2016. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.

- Avec un taux d'endettement consolidé de 37,0 % au 30 juin 2015 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60% résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 138 millions € d'engagements au 30 juin 2015, dont approximativement 118 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

La prévision de dividende pour l'exercice 2015/2016, telle que publiée dans la note d'opération susmentionnée, reste inchangée à 2,05 € brut par action, en augmentation par rapport au dividende proposé pour l'exercice 2014/2015.

5. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 7 à 18 de la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015 restent pertinents pour l'exercice 2015/2016. Cependant, il existe désormais un nouveau risque (dont la presse s'est fait l'écho depuis le 4 août 2015) d'augmentation du précompte mobilier (qui pourrait être porté de 15 % à 27 %) pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse) en cours d'élaboration par le gouvernement. Par ailleurs, la disparition éventuelle du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles pourrait aussi constituer une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs.

Les principaux facteurs de risque seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2014/2015 qui sera publié le 23 septembre 2015.

6. Rapport du commissaire

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

3 septembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille de plus de 1 milliard € autour des axes suivants :

- **logement des seniors en Belgique et en Allemagne ;**
- **immeubles à appartements dans les principales villes belges.**

Elle est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était de 743 millions € au 31 août 2015.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

3 septembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		**2015**	**2014**
I.	Revenus locatifs	49.903	40.675
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-50	-62
Résultat locatif net		**49.853**	**40.613**
IV.	Récupération de charges immobilières	32	36
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.811	1.096
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.811	-1.096
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.563	-1.510
Résultat immobilier		**48.322**	**39.139**
IX.	Frais techniques	-1.071	-933
X.	Frais commerciaux	-492	-549
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-131	-162
XII.	Frais de gestion immobilière	-892	-717
XIII.	Autres charges immobilières	-1.588	-1.187
Charges immobilières		**-4.174**	**-3.548**
Résultat d'exploitation des immeubles		**44.148**	**35.591**
XIV.	Frais généraux de la société	-5.355	-4.202
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	229	32
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**39.022**	**31.421**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	428	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	19.259	3.816
Résultat d'exploitation		**58.709**	**35.237**
XX.	Revenus financiers	478	894
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-12.833	-11.128
XXII.	Autres charges financières	-792	-731
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	374	-2.990
Résultat financier		**-12.773**	**-13.955**
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat avant impôt		**45.936**	**21.282**
XXV.	Impôts des sociétés	-771	103
XXVI.	Exit tax	0	0
Impôt		**-771**	**103**
Résultat net		**45.165**	**21.385**
Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires	0	0
	Part du groupe	**45.165**	**21.385**
Résultat de base par action (€)		4,24	2,16
Résultat dilué par action (€)		4,24	2,16

2. Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		**2015**	**2014**
I.	Résultat net	45.165	21.385
II.	Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.432	-3.736
B.	Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-181	-2.710
H.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global		**37.552**	**14.939**
	Attribuable à :		
	Intérêts minoritaires	0	0
	Part du groupe	**37.552**	**14.939**

3. Bilan consolidé

ACTIF **Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)**		**2015**	**2014**
I.	**Actifs non courants**		
A.	Goodwill	1.856	1.856
B.	Immobilisations incorporelles	102	21
C.	Immeubles de placement	1.003.358	784.980
D.	Autres immobilisations corporelles	1.834	1.911
E.	Actifs financiers non courants	1.397	461
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H.	Actifs d'impôts différés	110	244
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Total actifs non courants		**1.008.657**	**789.473**
II.	**Actifs courants**		
A.	Actifs détenus en vue de la vente	1.805	0
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	4.352	2.938
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	962	495
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.598	1.156
G.	Comptes de régularisation	910	661
Total actifs courants		**11.627**	**5.250**
TOTAL DE L'ACTIF		**1.020.284**	**794.723**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2015	2014
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère		
A. Capital	360.633	264.231
B. Primes d'émission	151.388	64.729
C. Réserves	41.084	46.730
a. Réserve légale	*0*	*0*
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	*95.679*	*91.863*
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	*-25.015*	*-17.582*
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	*-19.667*	*-19.484*
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	*-18.717*	*-15.729*
h. Réserve pour actions propres	*0*	*-56*
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	*244*	*0*
m. Autres réserves	*0*	*0*
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	*8.560*	*7.718*
D. Résultat net de l'exercice	45.165	21.385
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**598.270**	**397.075**
II. Intérêts minoritaires	**0**	**0**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**598.270**	**397.075**
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	340.752	274.955
C. Autres passifs financiers non courants	39.320	37.774
a. Instruments de couvertures autorisés	38.050	37.774
b. Autres	1.270	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.435	0
Total des passifs non courants	**382.507**	**312.729**
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	25.897	70.945
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	813	615
b. Autres	8.484	10.305
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	4.313	3.054
Total des passifs courants	**39.507**	**84.919**
TOTAL DU PASSIF	**422.014**	**397.648**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**1.020.284**	**794.723**

4. Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30 June 2015	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Divers	Divers	2	2	0	2015/2016	Rénovation de 2 immeubles résidentiels
Salve	Brasschaat	2	2	0	2015/2016	Rénovation et redéveloppement d'une maison de repos
't Hoge	Courtrai	2	0	2	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	8	7	1	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	4	1	3	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	1	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	6	0	6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Résidence du Lac	Bruxelles	5	0	5	2017/2018	Construction d'un immeuble à appartements
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Leopoldspark	Leopoldsburg	20	0	20	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
Total		**138**	**21**	**118**		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Montant au bilan			**22**			